

**TINJAUAN HUKUM PERDATA TERHADAP PERJANJIAN  
KREDIT BANK DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
DI BANK TABUNGAN NEGERA CABANG MEDAN**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**CHRISTYNA NATALYA  
098400038**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2014**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

**LEMBAR PENGESAHAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**Judul Skripsi** : **TINJAUAN HUKUM PERDATA TERHADAP  
PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN JAMINAN  
HAK TANGGUNGAN DI BANK TABUNGAN NEGARA  
CABANG MEDAN**

**NAMA** : **CHRISTYNA NATALYA**

**NPM** : **09 840 0038**


**BIDANG** : **HUKUM KEPERDATAAN**

**DISETUJUI OLEH :  
KOMISI PEMBIMBING**

**PEMBIMBING I**

**PEMBIMBING II**

  
**(H. GHULAM MUHAMMAD, SH, M.Hum)**

  
**(ISNAINI, SH, M.Hum)**

**DEKAN**

  
**(Prof.H. SYAMSUL ARIFIN, SH, MH)**

**Tanggal Lulus : 3 Juni 2014**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)15/8/24

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis persembahkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan karunia-Nya kepada penulis sehingga akhirnya pekerjaan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat terselesaikan.

Skripsi penulis ini berjudul **“TINJAUAN HUKUM PERDATA TERHADAP PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN BANK TABUNGAN NEGARA CABANG MEDAN”**. Adapun penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan terakhir perkuliahan penulis di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Jurusan Hukum Perdata dalam program pendidikan S-1 untuk mencapai gelar Sarjana Hukum.

Dalam penyelesaian tulisan ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih sebesar-besarnya kepada para pihak tersebut, terutama kepada :

- Buat Kedua Orang Tua saya Papa S.M.Lumbantoruan dan Mama N.U.Br.Manihuruk. Terima kasih pa ma buat doa,dukungan buat kak
- Buat adek adek saya tercinta Elisabet Santa Monica, Bigman.R.M, Clinton .A.C, Santo Yoseph Dan Rizky.J.G yang telah menyuport kakak dari awal.
- Buat keluarga tercinta dari keluarga Sihombing serta keluarga manihuruk makasi buat doanya.



- Bapak Prof.H.Syamsul Arifin,SH,MH. selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak Zaini Munawir,SH,MH Selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak H.Ghulam Muhammad,SH,M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I Penulis.
- Bapak Isnaini,SH,M.Hum. selaku Dosen Pembimbing II Penulis.
- Bapak Imam Hamzah Serio Pemimpin BANK TABUNGAN NEGARA CABANG MEDAN dan semua staf dimana penelitian dilakukan penulis.
- Bapak dan Ibu Dosen serta semua staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Buat Hasian A.Christian makasi ya sayang buat support dan doanya.
- Buat Power Ranger Leylisa.Sihotang S.Psi (Ranger Blue), Melfa (Ranger Red) dan Marina (Ranger Yellow) terimakasih buat kalian yang uda membantu aku dalam menyelesaikan skripsi ini.
- Buat Kapten Oleng Roby Idris Barus S.H, makasi buat bantuannya iban
- Buat temen-temen seperjuangan khususnya anak Psikologi Sefa S.Psi, Santa S.Psi, Elfindo S.Psi, Rama S.Psi, Erian S.Psi, Jaka S.Psi dan Sonia makasih untuk bantuan dan kerja samanya.
- Serta buat temen SMP aku Gilang Ginting makasi buat dukungan,bantuannya dalam menyelesaikan skripsi ni, buat Ilham siagian dan buat Kunjevi makasi

buat ceramahnya serta buat Friska S.Pt dan Sahat makasi juga buat bantuannya.

Akhirnya penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang turut membantu menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu. Semoga TUHAN membalas kebaikan kalian semua.

Medan, 22 September 2014

Penulis



**CHRISTYNA NATALYA**

**NPM 09 840 0038**

## ABSTRAKSI

### **TINJAUAN HUKUM PERDATA TERHADAPA PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN JAMINAN HIPOTIK (JAMINAN HAK TANGGUNGAN) BANK TABUNGAN NEGARA CABANG MEDAN DI MEDAN**

Pembahasan skripsi ini akan menguraikan hal-hal yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian kredit pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan, dengan mengkaitkannya kepada keberadaan hak jaminan yang dalam hal ini lebih dtkhususkan kepada hak tanggungan atas tanah.

Permasalahan yang diajukan adalah bagaimana kedudukan suatu jaminan kredit dengan hak tanggungan pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan sesudah keluarnya hak tanggungan dan bagaimana pelaksanaan atau pengikatan jaminan hak tanggungan sebagai jaminan kredit pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan.

Hasil penelitian menjelaskan kekuatan pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak tanggungan sebagai jaminan kredit jaminan perbankan adalah sebagai suatu bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kegiatan pelaksanaan pemberian kredit kepada debitur dimana perbuatan-perbuatan di atas dilakukan untuk menjaga keselamatan bank sebagai pihak kreditur. Pelaksanaan pendaftaran dan peralihan hak tanggungan tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab yang lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru yang dalam hal ini adalah bank. Keabsahan penjualan obyek hak tanggungan oleh bank yang dilakukan dibawah tangan pada dasarnya tela diatur secara jelas di dalam undang-undang hak tanggungan. Tetapi meskipun demikian untuk memberikan kepastian hukum yang lebih jelas bagi pihak-pihak yang berkepentingan maka pencantuman perjanjian yang menentukan penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan perlu dibuat dalam suatu perjanjian kredit yang dimuat dalam satu pasal akad kredit yang disepakati oleh debitur maupun kreditur. Penyelesaian piutang perbankan ditinjau dari undang-undang perbankan pada dasarnya meliputi jalan musyawarah untuk mufakat, dan apabila jalan tersebut tidak dapat menyelesaikan piutang macet perbankan tersebut maka penyelesaian sengketa yang digolongkan wanprestasi tersebut di lakukan di Pengadilan Negeri di wilayah hukum perjanjian tersebut dibuat.

## BAB I

### PENDAHULUAN

Pembangunan di bidang ekonomi, merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah Perbankan. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.

Secara umum dapat dikatakan bahwa hukum perbankan adalah hukum yang mengatur segala sesuatu yang berhubungan dengan perbankan. Menurut Muhammad Djumhana, hukum perbankan adalah sebagai kumpulan peraturan hukum yang mengatur kegiatan lembaga keuangan bank yang meliputi segala aspek, dilihat dari segi asensi, dan eksistensinya.

Lembaga perbankan menurut <sup>2</sup>Muhammad Djumhana adalah sebagai salah satu lembaga keuangan yang mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu Negara. Dimana lembaga perbankan tersebut adalah sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan dan yang memerlukan.

Bank mempunyai peran central dalam lalu lintas bisnis, salah satu produk yang diberikan bank adalah kredit. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga (Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan ).

Menurut Undang-Undang RI Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan Bank adalah “Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.” Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Sedangkan menurut <sup>3</sup>Kasmir kredit

<sup>2</sup> Muhammad Jumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, Citra Aditya, Bandung, 1996

<sup>3</sup> Kasmir, Dasar-Dasar Perbankan, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.



adalah suatu proses untuk menganalisis atau menilai suatu permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur kredit sehingga dapat memberikan keyakinan kepada pihak kreditur bahwa proyek yang akan dibiayai dengan kredit tersebut cukup layak .

Perjanjian kredit bank adalah perjanjian yang terjadi antara dua pihak yaitu bank sebagai kreditur pemberi kredit dan nasabah peminjam sebagai debitur penerima kredit, dimana dalam perjanjian tersebut dituangkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Hak-hak dalam perjanjian kredit yang dimaksud merupakan wujud perlindungan hukum yang dimiliki oleh para pihak kreditur maupun debitur. Ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh bank dalam melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola oleh bank untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit yaitu:

1. Pemberian kredit harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.
2. Dalam memutus kredit bank harus punya keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan perjanjian.
3. Harus memperhatikan cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank.
4. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan.

Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk

memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitur. Apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.

Dalam melakukan kegiatan usahanya bank berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian dilaksanakan bank sebelum memberikan kredit untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk mengembalikan utang-utangnya. Penilaian tersebut dalam dunia perbankan, dikenal dengan sebutan, “ *The Five of Credit Analysis* ” atau prinsip 5C’s yaitu :

- (1) Kepribadian (*character*) yaitu suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya. Hal ini tercemin dari latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dimilikinya.
- (2) Kemampuan (*capacity*) yaitu kemampuan calon debitur untuk mengelola usahanya dengan baik sehingga menunjukkan peningkatan kualitas dan kuantitas usahanya maupun keuntungannya.
- (3) Modal (*Capital*) yaitu modal usaha yang dimiliki oleh calon debitur sendiri.
- (4) Jaminan/agunan (*collateral*) yaitu jaminan yang diberikan oleh calon debitur baik yang bersifat fisik maupun non fisik.

(5) Kondisi Ekonomi (*condition of economy*) yaitu situasi dan kondisi ekonomi dalam kurun waktu tertentu yang dapat mempengaruhi kredit yang diberikan.

Kemudian penilaian kredit dengan metode analisis 7P yaitu :

1. Personality

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Personal juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tingkat nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

2. Party

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karaternya.

3. Perpose

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit.

4. Prospect

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang dimana usaha tersebut menguntungkan atau merugikan.

5. Payment

Yaitu ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana dana tersebut dapat dikembalikan.

6. Profitability

Yaitu untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.

7. Protection

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan yang berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.

<sup>4</sup>Djuhaendah Hasan berpendapat, jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan debitur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau usaha pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.

Sedangkan <sup>5</sup>menurut Hasanudin Rahman, jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur atau pihak ketiga kepada pihak kreditur, karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan, bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.

Bank dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan adanya suatu jaminan. Yang dimaksud jaminan dalam pemberian kredit menurut Pasal 2 ayat (1) oleh Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/63/KEP/DIR tentang jaminan pemberian kredit adalah keyakinan Bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan.

Adapun sifat-sifat Jaminan kredit yaitu:

a. Jaminan kredit perorangan

Yaitu jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur.

b. Jaminan kredit kebendaan

<sup>4</sup> Djuhaendah Hasan, *Jaminan Hak Tanggungan*, Jakarta, 2003

<sup>5</sup> Hasanuddin Rachman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1991.

Yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditur dengan debiturnya, ataupun antara kreditur dengan pihak seseorang pihak ketiga yang menjamin memenuhi kewajiban-kewajiban debitur.

Praktik jaminan yang sering digunakan pada perbankan Indonesia, adalah jaminan kebendaan yang meliputi:

1. Hipotek, yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan (pasal 1162 KUH Perdata).
2. *Credietverband*, yaitu suatu jaminan atas tanah berdasarkan *Koninklijk Besluit* (KB) tanggal 6 Juli Tahun 1908 No. 50 (Stbl 1908 No. 542).

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain (diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT).

Ciri-ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat adalah :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam UUHT. Dan dalam hal ini penulis akan membahas permasalahan pada hambatan awal pemberian kredit seperti BI cheking, penilaian atas jaminan yang dijaminkan. Dari hal tersebut penulis tertarik untuk mengangkat dan mengulas permasalahan tersebut ke dalam suatu bentuk skripsi dengan judul: **“Tinjauan Hukum Perdata Terhadap Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Tanggungan Penelitian Bank Tabungan Negara Cabang Medan”**.

#### **A. Pengertian Dan Penegasan Judul**

Skripsi ini berjudul **“Tinjauan Hukum Perdata Terhadap Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Tanggungan Penelitian Bank Tabungan Negara Cabang Medan**. Agar tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda atas judul yang diajukan maka berikut ini akan diberikan pengertian atas judul tersebut :

- Hukum Perdata ialah aturan-aturan atau norma-norma, yang memberikan pembatasan dan oleh karenanya memberikan perlindungan pada kepentingan-kepentingan perseorangan dalam perbandingan yang tepat antara kepentingan yang satu dengan yang lain dari orang-orang didalam masyarakat tertentu.

- Perjanjian Kredit Bank, didalam Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang disebut dalam pasal 1 ayat 11 bahwa "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga".
- Jaminan Hak Tanggungan adalah bentuk hak jaminan atas tanah berikud benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang digunakan oleh kreditur (biasanya Bank) untuk memperoleh jaminan atas pelunasan hutang dari debitur nya. Hak Tanggungan ini memberikan hak preference kepada kreditur tersebut. Sebelum adanya UU No. 4 tahun 1996 dalam KUHPerdata
- Bank Tabungan Negara Cabang Medan adalah merupakan lokasi pelaksanaan penelitian skripsi ini.

## **B. Alasan Pemilihan Judul**

Yang menjadi alasan penulis memilih judul ini adalah karena dalam penyusunan skripsi ini penulis ingin mengetahui secara lebih detail sejauhmana ketentuan hukum perdata dan ketentuan undang-undang lainnya yang mengatur pelaksanaan perjanjian kredit bank, sehingga jaminan yang diberikan tidak akan membawa kerugian kepada masing-masing pihak.

## **C. Permasalahan**

Yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah

- a. Bagaimana kedudukan suatu jaminan kredit dengan Hak Tanggungan pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan sesudah keluarnya hak tanggungan?
- b. Bagaimana pelaksanaan atau pengikatan jaminan hak tanggungan sebagai jaminan kredit pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan di Medan?

#### **D. Hipotesa**

Hipotesa adalah merupakan jawaban sementara dari penelitian, maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian. adapun hipotesa yang diajukan dengan permasalahan tersebut yaitu :

1. Kedudukan suatu jaminan kredit dengan hak tanggungan pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan sesudah keluarnya hak tanggungan lebih memeriksa kepastian hukum kepada pihak perbankan atas kredit yang diberikan serta lebih memberikan nilai tambah bagi tanah yang dijadikan jaminan bagi debitur.
2. Pelaksanaan atau pengikatan jaminan hak tanggungan sebagai jaminan kredit pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan dilakukan secara baku dan berkedudukan sebagai perjanjian tambahan dengan perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit.

#### **E. Tujuan Pembahasan**

1. Ingin lebih mendalami masalah yang menyangkut tentang perjanjian kredit bank dengan jaminan hipotik dalam tinjauan hukum perdata



2. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan sumbangan untuk perkembangan Ilmu hukum, umumnya hukum perbankan khususnya menangani tinjauan hukum perdata tentang kredit bank
3. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi praktisi hukum dan juga menambah pengetahuan penulisan dan masyarakat mengenai kredit bank serta mengenai manfaat kredit bank tersebut dan apa saja yang menjadi hambatan dalam pemberian kredit pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan.

#### **F. Metode Pengumpulan Data**

Dalam penulisan skripsi ini mempergunakan metode penelitian dengan cara :

1. Metode Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Pada metode penelitian ini penulis mendapatkan data masukan dari berbagai bahan-bahan bacaan yang bersifat teoritis ilmiah, baik itu dari literatur-literatur, peraturan-peraturan maupun juga dari majalah-majalah dan bahan perkuliahan penulis sendiri.

2. Metode Penelitian Lapangan (Field Research)

Pada penelitian lapangan ini penulis turun langsung pada objek penelitian yang merupakan studi kasus dalam skripsi ini yaitu pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan di Medan baik dengan wawancara yang dilakukan dengan pihak yang berwenang maupun dengan cara mempelajari perjanjian kredit yang terdapat di Bank Tabungan Negara Cabang Medan di Medan

## G. Sistematika Pembahasan dan Penulisan

Dalam penyusunan skripsi ini, perencanaan penulisan dilakukan sebagai berikut:

### BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan tentang : Pengertian dan Penegasan Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Pembahasan, Metode Pengumpulan Data serta Sistematika Penulisan.

### BAB II : TINJAUAN HUKUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT BANK

Dalam bab ini akan diuraikan tentang : Pengertian Perjanjian Kredit Bank, Jenis-Jenis Kredit, Tujuan dan Fungsi Kredit, Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Standar dan Perjanjian Pendahuluan

### BAB III : TINJAUAN UMUM TENTANG JAMINAN HIPOTIK

JAMINAN HAK TANGGUNGAN) DI BANK

TABUNGAN NEGARA CABANG MEDAN

Dalam bab ini akan diuraikan tentang : Pengertian dan Fungsi Jaminan Kredit, Jenis-Jenis Jaminan Kredit, Ketentuan Hak

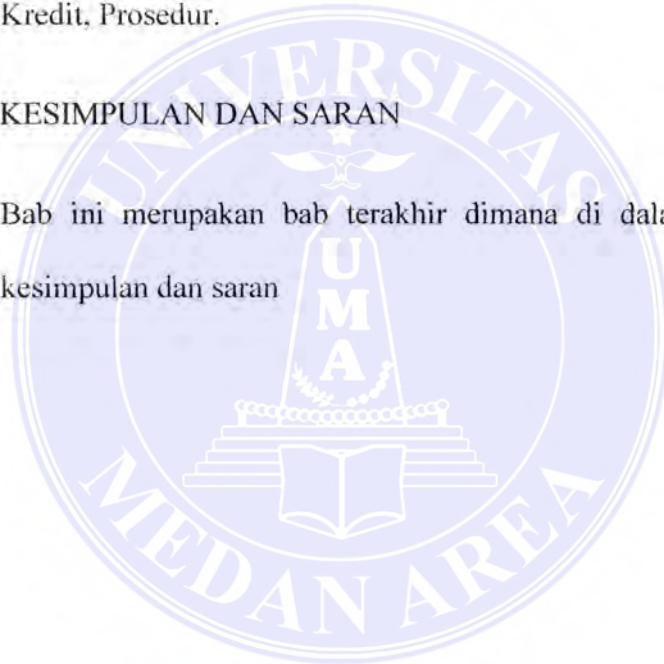
Tanggungannya bagi Perbankan serta Sifat dan Objek Hak Tanggungan.

**BAB IV : PELAKSANAAN PEJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HIPOTIK (JAMINAN HAK TANGGUNGAN) DI BANK TABUNGGAN NEGARA CABANG MEDAN**

Dalam bab ini akan diuraikan tentang : Tahap-Tahap Pemberian Kredit, Prosedur.

**BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini merupakan bab terakhir dimana di dalamnya berupa kesimpulan dan saran



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT BANK

#### A. Pengertian Perjanjian Kredit Bank

Pengertian perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu *perjanjian* adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pengertian tersebut menurut para sarjana kurang lengkap karena banyak mengandung kelemahan-kelemahan dan terlalu luas pengertiannya karena istilah perbuatan yang dipakai dapat mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwalian sukarela, padahal yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum.

Sedangkan yang dimaksud perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, di satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban.

Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa *perjanjian* adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik.

Di dalam memahami pengertian kredit banyak pendapat dari para ahli, namun semua pendapat tersebut mengarah kepada suatu tujuan yaitu kepercayaan. Kredit

menurut etimologi berarti “percaya, karena pihak yang memperoleh kredit pada dasarnya, adalah pihak yang memperoleh kepercayaan.

Dalam perkembangannya kata kredit berubah makna menjadi pinjaman. Memang diakui bahwa pinjaman yang diberikan oleh pihak kreditur kepada debitur dilandasi kepercayaan, bahwa pada suatu waktu tertentu pinjaman tersebut dikembalikan ditambah imbalan jasa tertentu.

“Dalam pengertian kredit ada terdapat pengertian transfer antara waktu sekarang dengan waktu yang akan datang. Dengan demikian didefinisikan sebagai suatu hak untuk menggunakan uang dalam batas waktu tertentu berdasarkan pertimbangan tertentu”.

Istilah kredit berasal dari kata bahasa Romawi “*credere*” dan berarti kepercayaan. Dasar dari kredit adalah kepercayaan bahwa pihak lain ada pada masa yang akan datang akan memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan. Apa yang dijanjikan untuk dipenuhi itu dapat berupa : barang, uang atau jasa.

Pinjaman yang diberikan (kredit) ialah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan lain pihak dalam hal, pihak meminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.

Kredit berarti suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi.

Pada hakekatnya pemberian kredit didasarkan atas kepercayaan, yang berarti bahwa pemberian kredit adalah pemberian kepercayaan oleh Bank sebagai pemberi kredit, dimana prestasi yang diberikan benar-bener sudah diyakini akan dapat dibayar kembali oleh si penerima kredit sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama.

Berdasarkan pengertian kredit seperti di atas, maka ditarik suatu kesimpulan bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam pemberian kredit adalah :

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan si pemberi kredit (bank) bahwa prestasi (uang) yang diberikan akan benar-bener diterima kembali dari si penerima kredit pada suatu masa yang akan datang.
- b. Waktu, yaitu jangka waktu antara saat pemberian prestasi dengan saat pengembaliannya.
- c. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian tentang nilai agio uang yaitu nilai uang sekarang lebih berharga daripada uang di masa yang datang. Resiko, yaitu resiko sebagai akibat yang akan dapat timbul pada pemberian kredit. Guna menghindari resiko, maka sebelum kredit diberikan harus dilakukan penilaian secara cermat dan dilindungi dengan agunan/jaminan kredit sebagai benteng terakhir dalam penanganan kredit.
- d. Prestasi, dalam hubungannya dengan pemberian kredit. Yang dimaksud dengan prestasi adalah uang.

Investasi dari perjanjian kredit yang ada hingga saat ini sebagai berikut :

- a. Perjanjian Pinjam-meminjam uang (KUHPerdata Bab XIII)

- b. Perjanjian Pinjam-meminjam di dalam Undang-Undang Melepas uang (Geldschierterardonantie S.1938 No.552) Perjanjian Pinjam Uang di dalam Undang-Undang Riba (Woeker Ordonantie S.1983 No.524)
- c. Perjanjian Kredit ( Undang-Undang Perbankan)
- d. Perjanjian Kartu Kredit (Undang-Undang Perbankan)
- e. Perjanjian Sewa Guna Usaha (Undang-Undang Perbankan)
- f. Perjanjian Sewa Beli (Keputusan Menteri Perdagangan No.34/KP/II/80)
- g. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali (KUHPperdata)

Dari inventarisasi di atas dapat dibedakan dua kelompok perjanjian kredit yaitu :

1. Perjanjian kredit uang, terlibat pada perjanjian kredit perbankan dan perjanjian kartu kredit.
2. Perjanjian kredit barang terlihat pada perjanjian sewa beli dan perjanjian sewa guna usaha.

Jadi perjanjian kredit bank tergolong ke bdalam perjanjian kredit uang. Menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Peubahan atas Undang-Undang No.7 tahun 1992 tentang Perbankan disebut dalam Pasal 1 butir 11 bahwa:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Perjanjian Kredit adalah perjanjian pinjam pakai habis yang tunduk kepada Pasal 1754 KUH Perdata Perdata yang merupakan kelompok perjanjian khusus (bernama), sehingga perjanjian kredit tergolong dalam kategori KUH Perdata.

Dari ketentuan ini dapat diketahui bahwa Undang-Undang Perbankan Menunjuk “Perjanjian Pinjam Meminjam” sebagai acuan dari perjanjian kredit, yang diatur dalam pasal 1754 KUH Perdata, disebutkan bahwa perjanjian pinjam meminjam ialah “Perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang bias habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”. Dalam ketentuan perbankan yang berlaku hingga saat ini, belum ditemukan secara tegas tentang bagaimana seharusnya bentuk perjanjian kredit itu dibuat.

Dari definisi kredit yang dikemukakan dalam Undang-Undang Perbankan, Maka elemen-elemen dari perjanjian kredit ini adalah :

a. Para pihak.

- 1) Undang-undang Perbankan mengemukakan bahwa pihak yang diperbolehkan untuk menyalurkan atau menyediakan kartu kredit adalah badan tertentu saja yaitu Bank Umum, Bank Perkreditan Rakyat dan bentuk usaha lain yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah (Pasal 21 ayat (1) dan (2) .
- 2) Setiap pihak yang melakukan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya, wajib mendapatkan izin usaha sebagai bank umum



atau pengkreditan rakyat dari Menteri setelah mendengar Pertimbangan Bank Indonesia, kecuali kegiatan menghimpun dana dari masyarakat tersebut diatur dalam Undang-Undang tersendiri (pasal 16).

b. Bunga

Undang-undang Perbankan menentukan bahwa untuk perjanjian kredit ini dapat disyaratkan bunga, namun tidak ada ketentuan tingkat bunga.

c. Batas maksimum pemberian kredit.

Di dalam Undang-Undang Perbankan ditentukan bahwa Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit, pemberian jaminan, penempatan surat investasi berharga atau hal lain yang serupa yang dapat dilakukan oleh bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaandalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan (pasal 11 ayat 1).

d. Jaminan.

Jaminan merupakan pengaman bagi pemberian kredit. Undang-Undang Perbankan menentukan bahwa yang dapat menjadi jaminan adalah kelayakan proyek dan barang jaminan, serta hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

e. Jangka Waktu.

Di dalam perjanjian kredit perlu ditentukan jangka waktu, karena kredit adalah pinjaman dan akhirnya pada suatu waktu harus dikembalikan kepada penyedia kredit.

f. Bentuk Perjanjian Kredit.

Di Lingkungan Perbankan perjanjian baku sudah lazim dipergunakan. Perjanjian baku adalah perjanjian yang materinya ditentukan terlebih dahulu secara sepihak oleh kreditur dan ditawarkan kepada masyarakat untuk digunakan secara missal atau individual.

## B. JENIS-JENIS KREDIT

Jenis kredit dapat dibedakan menurut berbagai kriteria, yaitu dari “kriteria lembaga pemberi, penerima kredit, jangka waktu serta penggunaan kredit, kelengkapan dokumen perdagangan, atau dari berbagai kriteria lainnya”.

1. Dari segi pemberi, penerima kredit yang menyangkut struktur pelaksanaan kredit di Indonesia, maka jenis kredit terdiri dari :
  - a. Kredit Perbankan kepada masyarakat untuk kegiatan usaha dan atau konsumsi. Kredit ini diberikan oleh Bank Pemerintah atau Bank Swasta kepada dunia usaha untuk ikut membiayai sebagian kebutuhan permodalan dan atau kredit dari bank kepada individu untuk membiayai pembelian kebutuhan hidup yang berupa barang maupun jasa.
  - b. Kredit Likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia yang selanjutnya dipergunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan pengkreditannya. Pelaksanaan kredit ini merupakan operasi Bank Indonesia dalam rangka pelaksanaan tugasnya yaitu untuk memajukan urusan pengkreditan sekaligus bertindak mengadakan pengawasan terhadap urusan pengkreditan tersebut.

- c. Kredit langsung, kredit ini diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah, atau semi pemerintah. Misalnya Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada bulog dalam rangka pelaksanaan program pengadaan pangan, atau pemberian kredit langsung kepada Pertamina atau pihak ketiga lainnya.
2. Dari segi penggunaan kredit, jenis kredit terdiri dari :
    - a. Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan kepada oleh bank pemerintah atau bank swasta yang diberikan kepada perseorangan untuk membiayai keperluan konsumsinya untuk kebutuhan sehari-hari.
    - b. Kredit produktif yang terdiri dari kredit investasi dan kredit eksploitasi.
      - 1) Kredit investasi, kredit yang ditujukan untuk penggunaan sebagai pembiayaan modal tetap, yaitu peralatan produksi, gedung dan mesin-mesin, juga untuk membiayai rehabilitasi dan ekspansi. Adapun jangka waktunya 5 tahun atau lebih. Di Indonesia jenis kredit investasi ini mulai diperkenalkan pada pertengahan tahun 1969 bersamaan dengan dimulainya Repelita 1 sebagai penunjang program industrialisasi yang mulai dilancarkan pemerintah.
      - 2) Kredit Eksploitasi, kredit yang ditujukan untuk penggunaan pembiayaan kebutuhan dunia usaha akan modal kerja berupa persediaan bahan baku, persediaan produk akhir, barang dalam proses produksi serta piutang, sedangkan jangka waktunya berlaku pendek. Di Indonesia Jenis kredit

eksploitasi ini boleh dikatakan sudah dilakukan sejak lama yaitu sejak masa 1950-an.

- c. Perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif (semi konsumtif dan semi produktif).
3. Dari segi dokumen maka jenis kredit ini, yaitu kredit yang sangat terikat dengan dokumen-dokumen berharga yang memiliki substitusi nilai jumlah uang, dan dokumen tersebut merupakan jaminan pokok pemberian kredit. Kredit ini banyak dipergunakan oleh orang yang mengadakan transaksi dagang yang berlainan tempat. Jenis kredit ini terdiri dari :
    - a. Kredit Ekspor adalah semua bentuk kredit sebagai sumber pembiayaan bagi usaha ekspor. Jadi bisa dalam bentuk kredit langsung maupun tidak langsung seperti pembiayaan kredit modal kerja jangka pendek maupun kredit investasi untuk jenis industri yang berorientasi ekspor.
    - b. Kredit Impor adalah semua bentuk kredit yang dipakai sebagai sumber pembiayaan bagi usaha impor, baik dalam bentuk kredit langsung maupun tidak langsung dengan jangka waktu panjang maupun pendek.
  4. Dari segi besar kecilnya aktivitas perputaran usaha, yaitu melihat dinamika sector yang digeluti, aset yang dimiliki dan sebagainya, maka jenis kredit ini terdiri dari :
    - a. Kredit kecil yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil.

- b. Kredit menengah yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar dari pengusaha kecil.
  - c. Kredit besar yaitu kredit yang ditinjau dari jumlah kredit yang diterima oleh debitur.
5. Dari segi jangka waktu jenis kredit :
- a. Kredit jangka pendek (short term loan) yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 tahun. Bentuknya dapat berupa kredit rekening Koran, kredit penjualan, kredit pembelian dan kredit wesel.
  - b. Kredit jangka menengah ( medium term loan) yaitu kredit berjangka waktu antara 1 tahun sampai 3 tahun.
  - c. Kredit jangka panjang yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun. Kredit jangka panjang ini pada umumnya adalah kredit investasi yang bertujuan menambah modal perusahaan dalam rangka untuk melakukan rehabilitasi, ekspansi (perluasan) dan pendirian proyek baru.
6. Dari segi jaminannya, jenis kredit dapat dibedakan, antara lain :
- a. Kredit tanpa jaminan, atau kredit blangko (unsecured loan). Kredit ini menurut Undang-Undang Perbankan tahun 1992 mungkin saja bisa direalisasikan, karena Undang-Undang Perbankan 1992 tidak secara ketat menentukan, bahwa pemberian kredit bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Sebaliknya menurut Undang-Undang Pokok-Pokok Perbankan Tahun 1967 yang digantikannya, pemberian kredit tanpa

jaminan ini dilarang sesuai dengan pasal 24 ayat (1) bahwa bank umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun juga.

- b. Kredit dengan jaminan (*secured loan*), yaitu kredit yang diberikan pihak kreditur mendapat jaminan, bahwa kreditur dapat melunasi hutangnya. Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, maka diperlukan jaminan dalam pemberian kredit tersebut. Adapun bentuk jaminan dapat berupa jaminan kebendaan, maupun jaminan perorangan.

#### 7. Kredit Sindikasi.

Kredit Sindikasi atau pinjaman sindikasi adalah pinjaman yang diberikan oleh dua atau lebih lembaga keuangan dengan persyaratan dan kondisi yang serupa, menggunakan dokumentasi yang umum dan ditatausahakan oleh suatu agen bank, disusun oleh arranger yang bertugas dan bertanggung-jawab mulai dari proses solisitasi (permintaan pinjaman) nasabah sampai dengan proses penandatanganan perjanjian kredit.

Dengan demikian pada dasarnya kredit sindikasi ini adalah suatu pembiayaan

bersama oleh bank-bank atau lembaga keuangan, maka :

- a. Apabila dilihat dari jumlah kreditnya dapat disimpulkan bahwa terjadinya kredit sindikasi ini adalah lebih banyak disebabkan karena :
- 1) Keterbatasan Dana Bank.

Dalam suatu permohonan kredit dalam jumlah besar yang diajukan oleh debitur/calon debitur terutama corporate, seringkali bank yang bersangkutan tidak mampu menyediakannya sebesar permohonan tersebut. Walaupun mampu bank tersebut belum tentu mau membiayainya, karena dengan pertimbangan risiko kredit yang terlalu besar.

## 2) Penyebaran Resiko.

Dengan pertimbangan risiko kredit yang besar tersebut, maka bank mencari jalan keluar dengan penyebaran risiko, yaitu kredit dalam jumlah yang besar yang diberikan oleh beberapa bank kepada debitur.

Sehingga dengan demikian risiko yang akan timbul dikemudian hari dipikul secara bersama-sama oleh bank pemberi kredit sindikasi.

## 3) Pembatasan peraturan perundang-undangan.

Bahwa dalam pemberian kredit oleh bank tidaklah tanpa batas, sebab hal ini akan berpengaruh terhadap kesehatan bank itu sendiri. Mengingat setiap pelepasan akan berpengaruh terhadap Loan to deposit Ratio dan Capital Adequacy Ratio. Bahkan mengenai jumlah pelepasan kredit ini diatur secara tersendiri oleh Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yaitu dalam pasal 11 dengan sebutan “Batas Maksimum Pemberian Kredit”.

- b. Apabila dilihat dari subjeknya, dapat disimpulkan bahwa pihak-pihak yang terlibat di dalam suatu perjanjian kredit sindikasi adalah:

### 1) Pihak debitur (Borrower)

Pihak debitur ini adalah sebagai pihak yang menerima pinjaman atau kredit yang pada umumnya berstatus sebagai badan hukum (Perseroan Terbatas).

### 2) Pihak para kreditur (lenders)

Pihak para kreditur ini sering disebut juga dengan *The Lenders* atau *Participant*, adalah sebagai pihak yang memberikan pinjaman atau kredit yang pada umumnya Bank atau Lembaga Keuangan bukan Bank.

### 3) Pihak Lead Manager

Pihak Lead Manager adalah sebagai pihak yang ditunjuk dan diangkat oleh debitur untuk mencari dana (meng-approach) bank-bank lain untuk ikut berpartisipasi, misalnya pinjaman yang akan diberikan berjumlah besar, maka Lead Manager mungkin akan memberikan pinjaman dari jumlah tersebut, selebihnya Lead Manager akan mencari bank lain yang akan bertindak sebagai Manager dan Co-Manager akan mencari participant.

Jadi pihak Lead Manager, Manager dan Co-Manager dalam prakteknya juga bertindak sebagai lender.

### 4) Pihak Agent Bank.

Pihak Agent Bank ini mewakili dan bertindak untuk kepentingan serta untuk dan atas nama para kreditur (Lenders) pihak Agent Bank ditunjuk dan diangkat oleh para kreditur (Lenders), yang bertanggung jawab secara operasional dalam mengelola pinjaman sindikasi, mulai dari



menerima angsuran, bunga dan mengatur serta membagi dana pada waktu memberikan pinjaman kepada debitur dengan perkataan lain pihak Agent ini hanya mengatur Administrasi operasional saja.

Dalam praktek perbankan yang menduduki posisi Agent Bank ini pada umumnya adalah Bank yang Menjadi Lead Manager.

Kemudian dalam prakteknya, *Lead Manager, Manager, Co-Manager dan Agent* mendapat imbalan berupa fee yang dibebankan pada debitur. Adapun jenis fee tersebut antara lain :

1) *Participation Fee.*

Fee yang diterima oleh bank-bank yang menjadi participant dalam kredit sindikasi.

2) *Arranger Fee.*

Fee yang diterima oleh Lead Manager atas jasanya dalam proses pembentukan sindikasi, walaupun rencana kredit sindikasi tersebut tidak terealisasi.

3) *Management Fee.*

Fee yang diterima bank peserta sindikasi sesuai dengan kepesertaannya.

4) *Agency Fee.*

Fee yang diterima oleh Agent Bank atas jasanya dalam mengadministrasikan kredit sindikasi.

5) *Commitment Fee.*

Fee yang diterima oleh Bank peserta sindikasi atas tidak atau belum terpakainya dana sindikasi yang telah disediakan oleh bank yang bersangkutan antara Lead Manager, Manager, Co-Manager dan Agent serta Participant lainnya, tentunya mempunyai hubungan hukum satu sama lain, khususnya sifat hubungan hukum yang melekat pada pihak Lead Manager atau Manager, karena di satu pihak ia sebagai Kreditur (Lenders) terhadap Debitur sedangkan di lain pihak ia bertindak sebagai agent daripada kreditur (Lenders) lainnya.

Dari hubungan hukum tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam suatu kredit sindikasi selain perjanjian kredit antara kreditur dengan debiturnya juga terdapat perjanjian sindikasi yang ditandatangani antara dan oleh para kreditur (*Lenders*).

Penting diketahui oleh *Legal Officer* bahwa analisa dari sisi legal aspect kredit sindikasi tidak berbeda dengan kredit biasa, walaupun kredit sindikasi merupakan suatu transaksi yang mempunyai cirri khusus yang berbeda dengan cara pemberian kredit yang biasa.

Faktor-faktor yang membedakan antara kredit biasa dengan kredit sindikasi antara lain adalah :

1. Faktor Perjanjian Kredit (*Loan Agreement*)

Dalam perjanjian kredit ini terdapat hubungan hukum yang menyangkut kepentingan para kreditur (bank-bank dan participant), debitur dan Agent Bank.

2. Faktor Lead Manager Bank

Dalam kredit sindikasi, diperlukan satu bank yang berkedudukan sebagai Lead Manager yang pembentukannya pada umumnya didasarkan pada jumlah pinjaman yang diberikan lebih besar daripada jumlah yang diberikan oleh participant lainnya, mempunyai banyak pengalaman dan kemampuan sebagai Lead Manager.

### 3. Faktor Suku Bunga (*Interest Rate*)

Dalam kredit sindikasi sering dilakukan negoisasi tersendiri terhadap tingkat suku bunga (*interest rate*) yang dibebankan kepada debitur yang bersangkutan. *Interest rate* tersebut dapat berupa *Fixed Rate* dan dapat pula berbentuk *Floating Rate*.

### 4. Faktor Market.

Dalam memasarkan kredit sindikasi ini, pada umumnya sebagai target marketnya adalah *corporate* (Perseroan Terbatas) untuk kredit investasi dan modal kerja, *Manufacturing* dan *Trading*.

### 5. Faktor Jangka Waktu.

Kredit sindikasi pada umumnya berjangka waktu panjang (*Long term*) atau menengah (*medium term*, yaitu dari 3 sampai 15 tahun).

## C. Tujuan Dan Fungsi Kredit

Dalam membahas tujuan kredit, kita tidak dapat melepaskan diri dan falsafah yang dianut oleh suatu Negara. Di Negara-negara liberal tujuan kredit didasarkan kepada usaha untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan prinsip ekonomi yang

dianut oleh Negara yang bersangkutan, yaitu dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya untuk memperoleh manfaat (keuntungan) yang sebesar-besarnya.

Oleh karena pemberian kredit dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika ia betul-betul merasa yakin bahwa nasabah yang akan menerima kredit itu mampu dan mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Dari faktor kemampuan dan kemauan tersebut, tersimpul unsure keamanan (safety) dan sekaligus juga unsur keuntungan (profitability) dari suatu kredit. Kedua unsur tersebut saling berkaitan.

Keamanan atau safety yang dimaksud adalah bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan/profitability yang diharapkan itu dapat menjadi kenyataan.

Keuntungan/profitability merupakan tujuan dari pemberian kredit yang terjelma dalam bentuk bunga yang diterima. Dan karena Pancasila adalah sebagai dasar dan falsafah Negara kita, maka tujuan kredit tidak semata-mata mencari keuntungan, melainkan disesuaikan dengan tujuan Negara yaitu untuk mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Dengan demikian maka tujuan kredit yang diberikan oleh suatu bank, khususnya bank pemerintah yang akan mengembangkan tugas sebagai *agent of development* adalah untuk :

1. Turut menyukseskan program pemerinbtah di bidang ekonomi dan pembangunan
2. Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat

3. Memperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin, dan dapat memperluas usahanya.

Dari tujuan tersebut, disimpulkan adanya kepentingan yang seimbang antara lain:

1. Kepentingan pemerintah.
2. Kepentingan masyarakat (rakyat), dan
3. Kepentingan pemilik modal (pengusaha).

Berdasarkan kebijakan di bidang ekonomi dan pembangunan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku di Negara kita, maka secara umum dapat dikemukakan bahwa kebijakan kredit perbankan adalah sebagai berikut :

1. Pemberian kredit harus sesuai dan seirama dengan kebijakan moneter dan ekonomi.
2. Pemberian kredit harus selektif dan diarahkan kepada sektor-sektor yang diprioritaskan.
3. Bank dilarang memberikan kredit kepada usaha-usaha yang diragukan bank *ability*-nya.
4. Setiap kredit harus diikat dengan suatu perjanjian kredit. Di sini tersirat pertimbangan yuridis dari *renenue* (penghasilan pemerintah dengan adanya bea materai kredit).
5. Overdraft (penarikan uang dari bank melebihi saldo giro atau melebihi plafon kredit yang disetujui) dilarang.
6. Pemberian kredit untuk pembayaran kembali kepada pemerintah dilarang (kredit untuk membayar pajak dan bea cukai).

### 7. Kredit tanpa jaminan dilarang (pertimbangan keamanan dan safety).

Dalam kehidupan perekonomian yang modern, bank memegang peranan yang sangat penting. Oleh karena itu, organisasi-organisasi bank selalu diikutsertakan dalam menentukan kebijakan di bidang moneter pengawasan devisa, pencatatan efek-efek, dan lain-lain. Hal ini antara lain disebabkan usaha pokok bank adalah memberikan kredit, dan kredit yang diberikan oleh bank yang mempunyai pengaruh yang sangat luas dalam segala bidang kehidupan, khususnya di bidang ekonomi.

Fungsi kredit perbankan dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan antara lain sebagai berikut :

1. Kredit pada hakikatnya dapat meningkatkan daya guna uang.
  - a. Para pemilik uang/modal dapat secara langsung meminjamkan uangnya kepada para pengusaha yang memerlukan, untuk meningkatkan produksi atau untuk meningkatkan usahanya.
  - b. Para pemilik uang/modal dapat menyimpan uangnya pada lembaga-lembaga keuangan. Uang tersebut diberikan sebagai pinjaman kepada perusahaan-perusahaan untuk meningkatkan usahanya.
2. Kredit dapat meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

Kredit uang yang disalurkan melalui rekening giro dapat menciptakan pembayaran baru seperti cek, giro bilyet, dan wesel, sehingga apabila pembayaran-pembayaran dilakukan dengan cek, giro bilyet dan wesel maka akan dapat meningkatkan peredaran uang giral. Di samping itu kredit perbankan

yang ditarik secara tunai dapat pula meningkatkan peredaran uang kartal, sehingga arus lalu lintas uang akan berkembang pula.

3. Kredit dapat pula meningkatkan daya guna dan peredaran barang.

Dengan mendapat kredit, para pengusaha dapat memproses bahan baku menjadi barang jadi, sehingga daya guna barang tersebut menjadi meningkat. Di samping itu, kredit dapat pula meningkatkan peredaran barang, baik melalui penjualan secara kredit maupun dengan membeli barang-barang dari satu tempat dan menjualnya ke tempat yang lain. Pembeli tersebut uangnya berasal dari kredit. Hal ini juga berarti bahwa kredit tersebut dapat pula meningkatkan manfaat suatu barang.

4. Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.

Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat, kebijakan diarahkan kepada usaha-usaha antara lain :

- a. Pengendalian inflasi
- b. Peningkatan ekspor dan
- c. Pemenuhan kebutuhan pokok rakyat

Untuk menekan laju inflasi pada tahun 1966, yang lebih kurang berkisar 650%, melalui pemberian kredit yang selektif dan terarah, untuk melindungi usaha-usaha yang bersifat nonspekulatif.

Arus kredit diarahkan pada sektor-sektor yang produktif dengan pembatasan dengan pembatasan kualitatif dan kuantitatif. Tujuannya adalah untuk meningkatkan

produksi dan memenuhi kebutuhan dalam negeri agar bias di ekspor. Kebijakan tersebut telah berhasil dengan baik.

5. Kredit dapat meningkatkan kegairahan berusaha.

Setiap orang yang berusaha selalu ingin meningkatkan usaha tersebut, namun ada kalanya dibatasi oleh kemampuan di bidang permodalan. Bantuan kredit yang diberikan oleh bank akan dapat mengatasi kekurangmampuan para pengusaha di bidang permodalan tersebut, sehingga para pengusaha akan dapat meningkatkan usahanya.

6. Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan.

Dengan bantuan kredit dari bank, para pengusaha dapat memperluas usahanya dan memberikan proyek-proyek aru. Peningkatan usaha dan pendirian proyek baru akan membutuhkan tenaga kerja untuk melaksanakan proyek-proyek tersebut. Dengan demikian mereka akan memperoleh pendapatan. Apabila perluasan usaha serta pendirian proyek-proyek baru telah selesai, maka untuk mengelolanya diperlukan pula tenaga kerja. Dengan tertampungnya tenaga-tenaga kerja tersebut, maka pemerataan pendapatan akan meningkat pula.

7. Kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional.

Bank-bank besar di luar negeri mempunyai jaringan usaha, dapat memberikan bantuan dalam bentuk kredit, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada perusahaan-perusahaan di dalam negeri. Begitu juga Negara-negara yang telah maju mempunyai cadangan devisa dan tabungan yang tinggi, dapat memberikan bantuan-bantuan dalam bentuk kredit kepada negara-negara yang sedang berkembang untuk



membangun. Bantuan dalam bentuk kredit ini tidak saja dapat mempererat hubungan ekonomi antara negara yang bersangkutan tetapi juga dapat meningkatkan hubungan internasional.

## **D.Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Standar dan Perjanjian Pendahuluan**

### **1. Perjanjian Kredit adalah Perjanjian Standar.**

Di dalam Undang-Undang Perbankan Tahun 1967 hanya terdapat beberapa ketentuan mengenai perjanjian kredit yaitu pasal 1a, 1b, 1c, 1d, 2 dan 24. Seterusnya untuk mengetahui ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian kredit, harus dilihat ke dalam praktek perbankan, pada model-model perjanjian kredit.

Di dalam praktek, setiap bank telah menyediakan blangko (formulir,model) perjanjian kredit, yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu. Formulir ini disodorkan kepada pemohon kredit. Isinya tidak diperbincangkan dengan pemohon. Kepada pemohon hanya di minta pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut di dalam formulir itu atau tidak. Hal-hal yang kosong (belum) di isi di dalam blangko itu adalah hal-hal yang tidak mungkin diisi sebelumnya, yaitu antara lain jumlah pinjaman, bunga, tujuan dan jangka waktu kredit.

Hal di atas menunjukkan bahwa perjanjian kredit di dalam praktek tumbuh sebagai perjanjian standard.

Kalau perjanjian standar kredit dipelajari lebih mendalam lagi, maka perjanjian kredit dibedakan dalam dua bagian, yaitu perjanjian induk dan perjanjian tambahan. Perjanjian induk mengatur hal-hal pokok dan perjanjian tambahan menbguraikan apa yang terdapat di dalam perjanjian bank.

Kalau perjanjian standar kredit dipelajari lebih mendalam lagi, maka perjanjian kredit dibedakan dalam dua bagian, yaitu perjanjian induk dan perjanjian tambahan. Perjanjian induk mengatur hal-hal pokok dan perjanjian tambahan menbguraikan apa yang terdapat di dalam perjanjian bank.

Perjanjian standard ini adalah suatu perjanjian paksa (dwangkontract), karena kebebasan pihak-pihak yang dijamin oleh pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata sudah dilanggar. Pihak yang lemah (debitur) terpaksa menerima hal ini sebab mereka tak mampu berbuat lain.

Dalam pada itu pula, berlakunya perjanjian standard ini adalah karena adanya kebebasan kehendak yang sungguh-sungguh ada pada para pihak, khususnya debitur.

Subekti, mengemukakan bahwa “asas konsensualisme terdapat di dalam pasal 1320 jo 1338 KUH Perdata. Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai undang-undang.

Hal-hal diatas menunjukkan bahwa perjanjian standard bertentangan baik dengan asas-asas hukum perjanjian (Pasal 1320 jo 1338 KUH Perdata) maupun kesusilaan. Akan tetapi di dalam praktek perjanjian ini tumbuh karena keadaan menghendaknya dan harus diterima sebagai kenyataan.

## **2. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Pendahuluan.**

Perjanjian pinjam uang menurut Bab XIII Buku III KUH Perdata mempunyai sifat riil. Hal ini disimpulkan dari kata-kata Pasal 1754 KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian pinjam mengganti adalah persetujuan dengan nama pihak kesatu, memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan

karena pemakainnya, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dari keadaan yang sama pula”.

Bahwa perjanjian pinjam uang bersifat riil, tersimpul dari kalimat “pihak kesatu menyerahkan uang itu kepada pihak lain” dan bukan “mengikatkan diri untuk menyerahkan uang

Apabila dua pihak telah mufakat mengenai semua unsur-unsur dalam perjanjian pinjam mengganti, maka tidak berarti bahwa perjanjian tentang pinjam mengganti itu telah terjadi. Yang terjadi baru hanya perjanjian untuk mengadakan perjanjian pinjam mengganti. Apabila uang diserahkan kepada pihak peminjam, lahirlah perjanjian pinjam mengganti dalam pengertian Undang-Undang menurut Bab XIII Buku III KUH Perdata.

Disini ada dua perjanjian yang berdampingan :

- a. Perjanjian untuk mengadakan pinjam mengganti, yaitu perjanjian timbal balik, yang tidak bernama, yang diatur dalam Bagian Umum Hukum Perikatan, Dimana pihak yang satu wajib menyerahkan benda (uang) yang di pinjamkan, sedangkan pihak yang lain wajib menerima benda (uang) itu.
- b. Perjanjian pinjam mengganti, yaitu perjanjian sepihak, bernama yang di atur di dalam pasal 1754-1759 KUH Perdata.

Terhadap perjanjian ini berlaku Bagian Umum Hukum Perikatan, sepanjang tidak disimpangi oleh ketentuan-ketentuan Pasal 1754-1759 KUH Perdata itu. Perjanjian ini tidak ada tanpa di dahului oleh perjanjian pertama.

<sup>6</sup>Muhammad Jumhana mengemukakan perjanjian kredit identik dengan perjanjian pengganti dalam Bab XIII Buku III KUH Perdata. Sebagai konsekuensi logis dari pendirian ini, harus dikatakan bahwa perjanjian kredit bersitat riil. Undang-undang No.10 Tahun 1998 tidak memberikan jawaban atas pertanyaan ini. Praktek bank menunjukkan bahwa seorang yang bermaksud untuk mendapatkan kredit dari bank, memulai langkahnya dengan mengajukan permohonan kredit. Pemohon haruslah seorang nasabah bank.

Pada umumnya bank-bank telah menyediakan formulir kredit tertentu yang disodorkan kepada pemohon. Setelah formulir itu diisi dan syarat-syaratnya dipenuhi, maka langkah kedua ialah bank melakukan analisa. Seorang analis bank, menilai permohonan dan meneliti syarat-syarat yang ditentukan dan akan menentukan apakah permohonan itu dapat dipertimbangkan lebih lanjut oleh direksi.

Kepada pemohon lalu di berikan suatu ketentuan dalam bentuk surat (specimen), dimana pemohon membubuhkan tanda tangannya. Hanya tanda tangan yang tertulis di atas surat itu sajalah yang berhak menarik atau menerima uang dari bank.

Langkah yang berikutnya adalah penyerahan uang oleh bank kepada pemohon. Pada umumnya penyerahan uang tidak dengan sendirinya mengiringi perjanjian kredit. Dalam kenyataannya, pemohon kredit baru dapat menerima penyerahan setelah ada penegasan dari pihak bank bahwa pemohon boleh menerima dan mempergunakan kredit itu.

---

<sup>6</sup> Muhammad Jumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, Citra Aditya, Bandung, 1996.

Ada kemungkinan pinjaman itu tidak diserahkan, oleh karena bank mendapat informasi baru yang tidak mengantungkan mengenai pemohon. Ada juga kemungkinan bahwa besarnya jumlah yang di serahkan berlainan dengan jumlah yang semula disetujui di dalam perjanjian kredit. Penyerahan uang kepada penerima kredit tergantung pula dari sifat atau jenis kredit yang di perjanjikan.

Kalau pinjaman itu adalah kredit dengan uang muka (persekot), maka penyerahan dilakukan sekaligus tunai. Apalagi pinjaman itu adalah kredit rekening Koran, maka penyerahan itu dilakukan melalui rekening Koran menurut kebutuhan. Terlebih dahulu penerima kredit membuka perjanjian rekening Koran dengan bank. Penerima kredit lalu memperoleh nomor rekening dan fasilitas kredit itu dipindah bukukan ke rekening yang bersangkutan.

Rangkaian perbuatan-perbuatan di atas menunjukkan adanya dua gejala perbuatan hukum. Gejala pertama adalah konsensual, gejala kedua adalah penyerahan uang.

Menurut Asser-Kylen yang di kutip dari buku<sup>7</sup> Mariam Darus Badruzaman, mengatakan bahwa perjanjian pinjam uang selalu didahului oleh perjanjian pendahuluan, misalnya perjanjian kredit. Perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dari perjanjian pinjam uang. Pendirian-pendirian di atas pada hakikatnya dapat digolongkan kedalam kedua kelompok ajaran :

- a. Ajaran yang mengemukakan bahwa perjanjian kredit dan perjanjian pinjam uang itu merupakan satu perjanjian sifatnya konsensual.

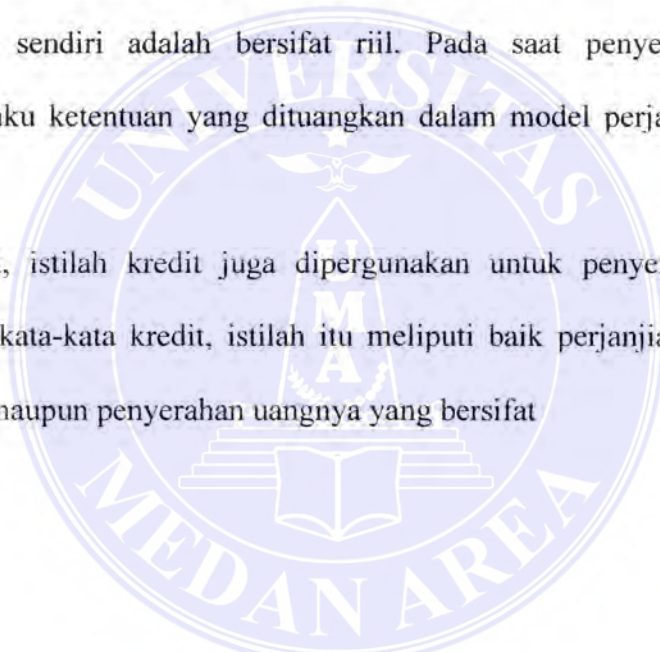
<sup>7</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis, Ibid, hal, 33.*

b. Ajaran yang mengemukakan bahwa perjanjian kredit dan perjanjian pinjam uang merupakan dua buah perjanjian yang masing-masing bersifat konsesuil dan riil.

Selanjutnya menurut Mariam Darus Badruzaman bahwa perjanjian kredit bank adalah perjanjian pokok (prisipal) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prisipial, maka perjanjian jaminan adalah asesornya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung kepada perjanjian pokok Artinya bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh Bank kepada nasabah.

Penyerahan uang sendiri adalah bersifat riil. Pada saat penyerahan uang dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kredit pada kedua pihak.

Di dalam praktek, istilah kredit juga dipergunakan untuk penyerahan uang, sehingga dipergunakan kata-kata kredit, istilah itu meliputi baik perjanjian kreditnya yang bersifat konsesuil maupun penyerahan uangnya yang bersifat



## BAB III

### TINJAUAN UMUM TENTANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN

#### A. Pengertian dan Fungsi Jaminan Kredit

Lembaga keuangan apapun bentuknya mengharapkan agar kredit yang diberikan pada debiturnya berjalan lancar sampai kredit itu dilunasi. Kegunaan daripada jaminan ialah apabila pada suatu waktu seseorang debitur melakukan wanprestasi (cidera janji) secara disengaja (sadar) atau tidak sengaja, untuk itu bank berusaha agar debitur senantiasa memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan hutang dari barang-barang jaminan tadi apabila terjadi wanprestasi dengan jalan mengadakan pengikatan secara yuridis melalui suatu perjanjian kredit, baik itu dibawah tangan maupun secara notariil.

Hal wanprestasi secara tidak sengaja atau kejadian yang tidak terduga yang sifatnya merugikan, dapat diartikan sebagai suatu musibah atau malapetaka yang lazim disebut risiko (risk). Jika terjadi hal seperti ini, maka tindakan bank adalah melakukan usaha untuk menguasai barang-barang jaminan dibawah tangan, maupun barang-barang yang secara notariil tidak membawa manfaat dalam malapetaka seperti diatas, dalam hal jaminan-jaminan berupa material (barang bergerak maupun tidak bergerak).

Resiko sewaktu-waktu seperti ini sudah disadari oleh bank, karena itu bank perlu mengamankan jaminan bukan saja secara yuridis tetapi secara fisik.

Menurut <sup>8</sup>Kasmir Jaminan bertujuan Untuk melindungi uang yang dikucurkan lewat kredit dari resiko kerugian, maka pihak perbankan membuat pagar pengamanan. Dalam kondisi sebaik apapun atau dengan analisa sebaik mungkin, risiko kredit macet tidak dapat dihindari. Pagar pengamanan yang dibuat biasanya berupa jaminan yang harus disediakan debitur. Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dari resiko kerugian, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja.

Sedangkan Menurut <sup>9</sup>Thomas Suyato et. al. “jaminan adalah sebagai penyerahan kekayaan atau pertanyaan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang” Dengan demikian maka diberikan pengertian jaminan adalah sebagai suatu bentuk pemberian hak kepada bank untuk penguasaan harta debitur dengan dasar adanya perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur. Lebih dari itu jaminan yang diserahkan oleh nasabah merupakan beban sehingga si nasabah akan sungguh-sungguh untuk mengembalikan kredit yang diambilnya. Kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank, mengingat jika nasabah mengalami suatu kemacetan maka akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang disalurkan. Sebaliknya dengan jaminan kredit relatif lebih aman mengingat setiap kredit macet akan dapat ditutup oleh jaminan tersebut.

Sedangkan kegunaan jaminan itu sendiri menurut Thomas Suyatno et.al. adalah :

---

<sup>8</sup> Kasmir, Dasar-Dasar Perbankan, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003

<sup>9</sup> Thomas Suyatno, et. al. Dasar-Dasar Perkreditan, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999



1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada Bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut apabila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.
3. Memberi dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

Dari kutipan diatas dapat dilihat bahwa kegunaan jaminan tersebut adalah untuk kreditur dalam pengamanan dananya dan untuk debitur sebagai suatu akibat kesepakatannya sehingga debitur berupaya mempergunakan sebaik mungkin

## **B. Jenis-Jenis Jaminan Kredit**

Adapun jenis-jenis jaminan kredit dalam hal ini adalah jaminan kebendaan yaitu berupa :

### **1. Gadai**

Praktek gadai telah dikenal sejak zaman dahulu sampai sekarang. Oleh sebab itu banyak yang membahas mengenai gadai dan mengemukakan definisinya.

Secara umum pengertian gadai dapat didefinisikan sebagai berikut : "Kredit yang diperoleh dengan memakai jaminan barang-barang berharga seperti : emas, permata, berlian dan lain sebagainya".

Sedangkan pengertian lain gadai dapat didefinisikan sebagai berikut : "Suatu hak yang diperoleh seseorang, yang berpiutang atau suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh si berhutang atau orang lain atau namanya untuk menjamin pembayaran hutang".

Pemerintah membuat gadai ini, terutama ditujukan untuk kepentingan masyarakat golongan ekonomi lemah dengan persyaratan yang mudah dan praktis. Selain itu juga berusaha untuk menghindarkan masyarakat dari praktek rentenir, ijon dan pelepas uang lainnya.

Dalam hubungannya dengan syarat sahnya gadai, yaitu barang gadai harus dilepaskan dari penguasaan pemberi gadai, maka barang gadai harus dialihkan dalam penguasaan bank atau pihak ketiga yang disetujui para pihak. Untuk itu jika bank memiliki gudang, maka barang gadai itu di simpan di dalam gudang bank. Akan tetapi dalam hal gudang Bank tidak ada, untuk menampung barang gadai, khususnya barang perniagaan yang jumlahnya banyak, maka dapat dipergunakan gudang nasabah atau pihak ketiga.

Apabila syarat-syarat ini terpenuhi maka jadilah gadai dan prakteknya dapat bermacam-macam. Barang jaminan yang telah diterima tidak boleh digadaikan lagi kepada orang lain. Dan penerima gadai memiliki hak untuk melarangnya misalnya si A menggadaikan sebuah sepeda motor kepada pegadaian kemudian ia mengadaikan

kepada orang lain, maka gadai yang kedua batal dan pengadaian berhak melarangnya karena ia mempunyai hak sampai dilunasi piutang.

Gadai berkaitan dengan hak barang yang digadaikan, maka apabila terjadi gadai barang jaminan harus diserahkan sepenuhnya kepada orang yang menerima gadai, dengan demikian jika penggadai melunasi hutangnya, maka keseluruhan barang gadai akan diserahkan kepada pemberi gadai.

Apabila benda yang dapat digadaikan itu telah dipegang maka telah sempurna gadai. Jadi penerima gadai lebih berhak dengan barang daripada orang lain. Penggadaian tidak boleh melepaskan hak gadainya jika jangka waktu yang ditentukan belum sampai.

## 2. Hak Tanggungan

Pada tanggal 9 April 1996 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) diundangkan sebagai realisasi dari Pasal 51 Undang-Undang ini mencabut ketentuan-ketentuan *Hypoteek* sepanjang mengenai tanah (KUH Perdata Buku II) dan ketentuan *Credietverband* S. 1908-542. Jo. S. 1909-5884 sebagai yang telah diubah dengan S.1937-190 jo. S 1937-191.

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan dengan lahirnya, UUHT, unifikasi hukum tanah nasional menjadi tuntas, yang merupakan salah satu tujuan utama UUPA.

Pengertian Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau hak tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan ini

adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak tanggungan di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidaklah dibangun dari suatu yang belum ada. Hak tanggungan dibangun dengan mengambil alih ayau mengacu asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari hipotik yang diatur oleh KUH Perdata.

Pengertian hak tanggungan di atas tidak terbatas difokuskan pada tanah saja, tetapi benda-benda lain yang berkaitan atau menjadi satu kesatuan dengan tanah. Hampir sama dengan ketentuan hipotik sebagaimana diatur dalam KUH Perdata, Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, aksesoir, melekat pada benda, dan adanya hak preferen atau hak didahulukan dari kreditur lainnya. Sifat-sifat Hak Tanggungan ini dapat memberikan jaminan dan perlindungan kepada Bank selaku Kreditur dalam rangka memperoleh penggantian, apabila timbul wanprestasi. Dengan demikian apabila agunan yang diterima bank telah diikat secara sempurna sesuai Undang-Undang Tanggungan tersebut, bank mempunyai kedudukan yang diutamakan dibandingkan dengan kreditur lainnya.

Pembebanan obyek hak tanggungan menurut Undang-Undang ini dapat dilakukan lebih dari satu kali. Masing-masing kreditur akan diberi peringkat yang berurutan berdasarkan tanggal pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan, khususnya

dalam Buku Tanah. Bahkan apabila terdapat lebih dari satu kreditur atau bank yang membebankan Hak Tanggungan pada obyek dan hari yang sama, masi dapat dibedakan. Pembedaan peringkat dilakukan dengan mengacu pada nomor urut Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini di mungkinkan karena pembuatan beberapa Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama. Berdasarkan ketentuan ini, perselisihan dalam penentuan kreditur atau bank mana yang lebih di dahulukan dapat dicegah.

Obyek yang dapat dibebani Hak Tanggungan ternyata lebih luas bila dibandingkan dengan hipotik. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan tidak hanya Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tetapi juga Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah-tangankan, khususnya yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum Perdata. Hal tersebut dimaksudkan untuk menampung kebutuhan masyarakat dan memberi kemungkinan bagi golongan ekonomi yang lemah yang tidak berkemampuan mempunyai tanah dengan status Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, sehingga menjadi terbuka kemungkinan untuk memperoleh kredit yang diperlukan dengan menggunakan tanah yang dipunyai sebagai jaminan. Dengan demikian pula dunia perbankan dapat memanfaatkan ketentuan tersebut untuk menerima agunan berupa gedung-gedung yang mempunyai nilai ekonomi tinggi yang berada di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara yang diberikan kepada orang-perorangan atau Badan Hukum perdata. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak pakai atas tanah hak milik artinya apabila perkembangan dan kebutuhan masyarakat

## BAB V

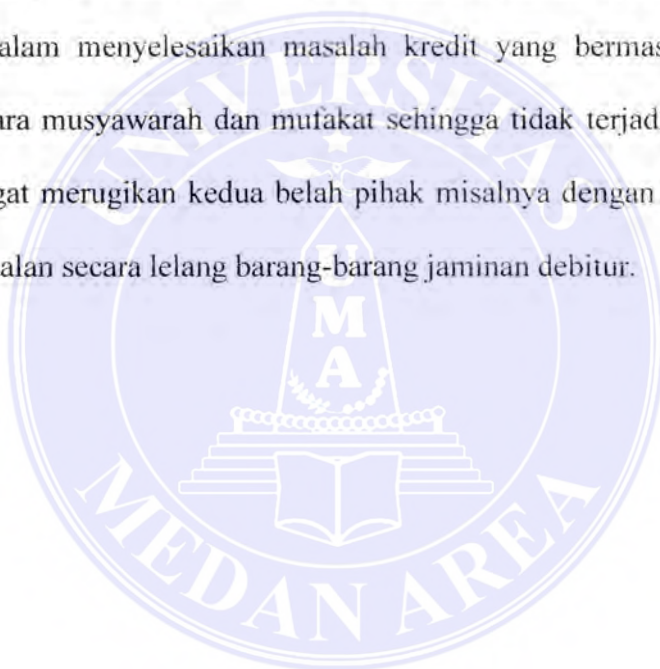
### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Kekuatan pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak tanggungan sebagai jaminan kredit perbankan adalah sebagai suatu bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kegiatan pelaksanaan pemberian kredit kepada debitur dimana perbuatan-perbuatan di atas dilakukan untuk menjaga keselamatan bank sebagai pihak kreditur. Pelaksanaan pendaftaran dan perahlian hak tanggungan tersebut wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan, dan jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cossie, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab yang lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru yang dalam hal ini adalah bank .
2. Keabsahan penjualan obyek hak tanggungan oleh bank yang dilakukan di bawah tangan pada dasarnya telah diatur secara jelas di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Tetapi meskipun demikian untuk memberikan kepastian hukum yang lebih jelas bagi pihak-pihak yang berkepentingan maka pencantuman perjanjian yang menentukan penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan perlu dibuat dalam suatu perjanjian kredit yang dimuat dalam satu pasal akad kredit yang disepakati oleh debitur maupun kreditur.

## B. Saran

1. Disarankan kepada Kantor Perbankan untuk memperhatikan perihal pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan oleh debitur sehingga apabila sewaktu-waktu debitur wanprestasi maka dapat dilakukan lelang dengan segera terhadap jaminan hutang dari pihak debitur.
2. Disarankan juga dalam hal ini para pihak termasuk kreditur (bank) dan debitur dalam menyelesaikan masalah kredit yang bermasalah dilakukan dengan cara musyawarah dan mufakat sehingga tidak terjadi suatu keadaan yang sangat merugikan kedua belah pihak misalnya dengan jalan penyitaan dan penjualan secara lelang barang-barang jaminan debitur.



## DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, 1996.
- H. As. Mahmoeidin, Etika Bisnis Perbankan, Mulia Sari, Jakarta, 1994.
- Harry Waluya, Ekonomi Moneter, Uang dan Perbankan, Rineka Cipta, Jakarta, 1993.
- Hasanuddin Rachman, Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1991.
- Indra Darmawan, Pengantar Uang dan Perbankan, Rineka Cipta, Jakarta, 1992.
- J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Kasmir, Dasar-Dasar Perbankan, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- M. Manullang, Pengantar Ekonomi Perusahaan, Liberty, Yogyakarta, 1989.
- Mariam Darus Badruzaman, Aneka Hukum Bisnis, Alumni, Bandung, 1994.
- Mariam Darus Badruzaman, Perjanjian Kredit Bank, Alumni, Bandung, 1989.
- Mohammad Djohan, Perbankan di Indonesia, Gramedia, Jakarta, 1990.
- Muhammad Jumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, Citra Aditya, Bandung, 1996.
- Oey Hoey Tiong, Fiducia, Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983.
- R. Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1987.



R. Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perdata Tentang Perjanjian-Perjanjian Tertentu, Sumur, Bandung, 1991.

Reny Sjahdeni, Hak Tanggungan Asas-Asas. Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), Alumni, Bandung 1999.

S. Mantayborbir, et,al, Hukum Piutang dan Lelang Negara di Indonesia, Pustaka Bangsa, Medan, 2002.

Subekti, Aneka Perjanjian, Alumni, Bandung,1976.

Sutarno, Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Alfabeta, Bandung, 2004.

Thomas Suyatno, et. al. Dasar-Dasar Perkreditan, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta,1999.

### **Peraturan Perundang-Undangan:**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang No.7 tahun 1992, Jo. Undang-undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang No.23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

### **Website**

[http :// btn.co.id](http://btn.co.id)